

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN -PARTE VIEJA-

Texto refundido.
Aprobación Definitiva.

Documento E:
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

DOCUMENTO E: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

0. Introducción.....	3
1. Costes del desarrollo urbanístico del Área	5
2. Módulos económicos	6
3. Evaluación económica de las actuaciones a realizar	8
3.1. Estimación económica de las actuaciones urbanizadoras	9
3.2. Estimación económica de las actuaciones de equipamiento comunitario y dotaciones	10
3.3. Estimación económica de las actuaciones en el patrimonio	12
3.4. Actuaciones de rehabilitación residencial	12
4. Distribución costos entre organismos	13
5. Calculo del valor urbanístico del suelo.....	15
6. Actuaciones para la obtención del suelo	18
7. Bases para la Ordenanza municipal de ayudas	19

0. INTRODUCCION

El presente documento tiene por objeto estimar los costos globales de la intervención propiciada por el Plan Especial en el horizonte definido para el mismo. Asimismo, se incluye una propuesta de asignación de responsabilidades de inversión realizada en función de las competencias de cada administración.

El decreto 317/202 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio edificado, establece en su art. 14: **Determinaciones de Gestión y del estudio económico financiero**, los siguientes puntos:

1. *-Los planes especiales contendrán entre otras las siguientes determinaciones propias del estudio Económico-Financiero y de la gestión de su ejecución:*
 1. a. *Delimitación de los polígonos, unidades de ejecución y, en su caso, actuaciones aisladas, las cuales podrán en cualquier caso estar constituidas por unidades discontinuas.*
 1. b. *Fijación, en su caso, del sistema de actuación aplicable a cada polígono de ejecución.*
 1. c. *En su caso, la distribución entre la Administración y los particulares, de los deberes, de conservar y asegurar las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la urbanización.*
 1. d. *Evaluación reeconómica de las intervenciones urbanizadoras con desglose del coste de las que se han definido como intervenciones de rehabilitación, asignando los costes que corresponden a cada polígono, unidad de actuación y actuación aislada.*
 1. e. *Evaluación económica de las intervenciones constructivas que redefinan como intervenciones de rehabilitación, con la asignación indicada en el párrafo anterior.*
 1. f. *Definición del aprovechamiento medio en metros cuadrados edificables de cada polígono y unidad de actuación, ponderado en función de los usos permitidos.*
 1. g. *Definición de los compromisos de las diferentes Administraciones publicas en orden a la financiación de la obtención de suelo para sistemas generales y sistemas locales, a la obtención y en su caso rehabilitación de construcciones destinadas a equipamientos comunitarios primarios y a la realización de intervenciones urbanizadoras.*
 1. h. *Definición del valor urbanístico del suelo y, en su caso, de las construcciones a efectos de toda clase de tributos, de conformidad con la legislación vigente teniendo en cuenta los aprovechamientos y las limitaciones de todo tipo impuestos por el Plan Especial.*
 1. i. *Criterios a tener en cuenta para la aplicación de contribuciones especiales y bases para la redacción de la Ordenanza Municipal correspondiente.*
2. *- La definición de la Ordenanza de uso de las diversas unidades edificatorias se realizará teniendo en cuenta las intervenciones constructivas en ellas permitidas y de acuerdo con los criterios fijados al efecto para las intervenciones científicas y conservadoras.*
3. *- Los sistemas locales que, en virtud de la normativa vigente sobre régimen de suelo y ordenación urbana y, en su caso, del plan especial, no deban ser cedidos y urbanizados gratuitamente por los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación, se definirán como actuaciones aisladas en suelo urbano y se aplicará el sistema de expropiación para su ejecución.*
4. *La valoración del suelo y en su caso de las construcciones indicadas en la determinación h, del párrafo primero de este artículo, se tendrá en cuenta a efectos de los impuestos municipales sobre*

bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana y habrá de ser elevada a los órganos competentes de la Administración tributaria a los efectos de la obligada acomodación entre los valores fiscales y los urbanísticos definida en la normativa vigente sobre régimen de suelo y ordenación urbana.

5. La asunción de los compromisos del Gobierno Vasco en orden a las inversiones precisas para la ejecución del Plan Especial, se entenderá, en cualquier caso, de conformidad con el contenido de las partidas presupuestarias de los Presupuestos generales de la Comunidad Autónoma Aprobados por el Parlamento Vasco.

6. Evaluación económica de las intervenciones de urbanización se realizará de acuerdo con lo indicado para la evaluación de la implantación de obras y servicios en la Normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana para los Planes Parciales.

El Art. 55 del Reglamento de Planeamiento reza lo siguiente:

Art. 55. 1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2 Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

1. COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO DEL AREA.

El desarrollo integral del área en el horizonte del Plan contempla por un lado la total reurbanización del espacio y dominio publico y por otro la intervención de 177 unidades edificatorias en mayor o menor grado de las 210 totales, dando lugar a unas 115 viviendas rehabilitadas para adquirir las condiciones de habitabilidad, con una intervención general en 813 viviendas de las 1.077 existentes.

Complementariamente, se plantea la rehabilitación de edificaciones de carácter histórico, no residenciales, con la rehabilitación para un nuevo uso de una edificación dotacional ampliándola, para albergar el Museo de Pintores del Bidasoa.

Para todo ellos se requiere la inversión siguiente:

- a. Estudios y proyectos.
- b. Reurbanizaciones.
- c. Edificación residencial.
- d. Equipamientos.

2. MODULOS ECONOMICOS UTILIZADOS PARA LAS ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Se indican a continuación los valores económicos utilizados para poder estimar las inversiones necesarias para la ejecución del Plan Especial.

Para la obtención de los mismos se han utilizado los módulos empleados en la ejecución de obras actuales, pero desglosándose según exige el Decreto 317/2002, agrupándose en los siguientes epígrafes:

- a - Actuaciones de reurbanización.
 - a.1 Pavimentación.
 - a.2 Redes de servicios.
- b- Actuaciones de obtención de dotaciones y equipamientos.
 - b.1 Adquisición.
 - b.2 Rehabilitación edificio dotacional.
 - b.3 Nueva planta edificio dotacional.
 - b.4 Aparcamiento.
- c- Actuaciones para la conservación del patrimonio cultural.
 - c.1 Rehabilitación monumental.
 - c.2 Rehabilitación de fachadas.
 - c.3 Rehabilitación de cubiertas.
- d- Actuaciones de rehabilitación residencial.
 - d.1. Precio de rehabilitación Nivel I.
 - d.2. Precio de rehabilitación Nivel II.
 - d.3. Precio de rehabilitación Nivel III.
 - d.4. Precio de rehabilitación Nivel IV.

Así en base a la anterior categorización, se establecen como base del cálculo general los siguientes valores:

a. Actuaciones de urbanización.

- a.1-Pavimentación..... desglosado por precios de obra
- a.2 Redes de servicios.....desglosado por precios de obra.

b. Actuaciones de obtención de dotaciones y equipamientos.

b.1 Adquisición.

Se establece en base a las determinaciones del valor urbanístico determinado por la intervención particular.

b.2 Rehabilitación Edificio Dotacional.

Se establecen como criterio económico para actuaciones de rehabilitación de edificios existentes para dedicarlos a uso dotacional, que engloba además de los habitual una repercusión importante de estructura y consolidación así como de instalaciones las especiales necesarias por su carácter público.

Precio de rehabilitación medio dotacional.....1.700 € /m2. (PEM)

b.3 Nueva planta.

Precio de Nueva planta Dotacional.....1.500 € /m2 construido. (PEM)

b.4 Aparcamiento.

Precio de actuación desglosado por precios de obra

c. Actuaciones para la conservación del patrimonio cultural.

c.1 Rehabilitación monumental.1.700 € /m2 construido.
(PEM)

c.2 Rehabilitación de fachadas..... 30.000 € por actuación.
(PEM)

c.3 Rehabilitación de cubiertas..... 36.000 € por
actuación.(PEM)

c.4 Actuaciones espaciales determinada por
actuación.

d. Actuaciones de rehabilitación residencial. (PEM)

d.1. Precio de rehabilitación Nivel I..... 12.000 € por unidad
edificatoria d.2.Precio de rehabilitación Nivel II..... 25.000 € por unidad
edificatoria. d.3. Precio de rehabilitación Nivel III..... 72.000 € por
vivienda.

d.4. Precio de rehabilitación Nivel IV..... 72.000 € por unidad
edificatoria.

3. EVALUACION ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR:

El Estudio de viabilidad Económico Financiero comprende lo siguientes aspectos diferenciados:

- Cuantificación de los costos de Reurbanización.
- Cuantificación de los costos derivados de la obtención de edificios y espacios que el Plan Especial destine a sistemas locales: costo de adquisición de terrenos y edificios destinados a dotaciones y equipamientos y las obras de reforma y de nueva planta necesarias para su adaptación a tal fin.
- Cuantificación de costos de obras de conservación y restauración de edificios y elementos que posean un relevante valor cultural.
- Cuantificación de los costos que supondrán las obras de acondicionamiento y conservación de los edificios de propiedad privada contenidos en el Ámbito del Plan.

A partir de estos costos se realiza una distribución de los presupuestos finales entre los diferentes agentes financieros (Entidades publicas, privadas y particulares), involucradas en la financiación del Plan. Estos valores se agrupan en los siguientes epígrafes:

1. Intervenciones reurbanizadoras.
2. Equipamiento comunitario y dotaciones.
3. Actuaciones en el patrimonio.
4. Actuaciones en rehabilitación residencial.

3.1 ESTIMACION ECONÓMICA DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS.

Este tipo de actuaciones se desglosan en el Anejo I del presente documento E: resultando como resumen las cantidades que se indican en el cuadro siguiente - se reflejan los costos de ejecución por contrata + IVA incluyendo los estudios de seguridad y salud necesarios- :

UU SL	REDACCION (sin IVA)	EJECUCION URBANIZACIONES		PERIODO
	PROYECTOS	CONTRATA	IVA INCL.	CUATRIENIO
UU.SL.01 URDANIBIA	131.557,37 €	1.956.915,85 €	2.270.022,38 €	1ª CUATRIENIO
UU.SL.02 VEGA DE EGUSKITZA	24.118,48 €	358.762,39 €	416.164,37 €	1ª CUATRIENIO
UU.SL.03 ANTEPUERTA HOSPITAL	46.456,54 €	691.041,08 €	801.607,65 €	1ª CUATRIENIO
UU.SL.04 SARGIA -URANZU	53.618,01 €	797.567,89 €	925.178,76 €	1ª CUATRIENIO
UU.SL.05 SANTA ELENA	22.976,50 €	341.775,41 €	396.459,48 €	1ª CUATRIENIO
UU.SL.06 EGUSKITZA KALEA	53.618,01 €	272.692,51 €	316.323,31 €	2ª CUATRIENIO
UU.SL.07. KONTRAKALE	4.152,14 €	61.763,02 €	71.645,11 €	2ª CUATRIENIO
UU.SL.08 LARRETXIPI	3.376,26 €	50.221,83 €	58.257,32 €	2ª CUATRIENIO
UU.SL.09 SARGIA	1.748,94 €	26.015,48 €	30.177,96 €	2ª CUATRIENIO
UU.SL 10 PEÑA	3.196,30 €	47.544,90 €	55.152,09 €	2ª CUATRIENIO
UU.SL.11 PZA DEL JUNCAL	79.305,62 €	1.179.671,04 €	1.368.418,41 €	2ª CUATRIENIO
UU.SL.12 SANTIAGO	2.055,88 €	30.581,22 €	35.474,21 €	2ª CUATRIENIO
UU.SL. 13 MAYOR	3.198,77 €	47.581,67 €	55.194,74 €	2ª CUATRIENIO
UU.SL 14 TRASERA MAYOR	17.675 €	262.912,65 €	304.978,67 €	2ª CUATRIENIO
UU SL 15 PEDRO IRIZAR-PAPINEA	35.837,49 €	533.082,67 €	618.375,90 €	1ª CUATRIENIO
UU.SL 16 URANZU	48.409 €	720.085,27 €	835.298,91 €	2ª CUATRIENIO
UU. SL. 17 KASTO KANTERO	34.205,39 €	508.805,23 €	590.214,07 €	2ª CUATRIENIO
UU SL 18 ERMITA	37.246,78 €	554.045,82 €	642.693,15 €	1ª CUATRIENIO

total coste	602.752,36 €	8.441.065,94 €	9.791.636,49 €
	100,00	100,00	

Señalaremos que dentro de los ámbitos UU SL.16 URANZU y UU SL.18 ERMITA se realizan intervenciones en los puentes existentes por valor individual de unos 180.000 euros (sin IVA).

3.2. ESTIMACION ECONÓMICA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y DOTACIONES.

La rehabilitación de las unidades edificatorias, destinadas a equipamiento colectivo de carácter público, corresponde en su totalidad a la Administración pública, por lo tanto es necesaria la planificación de costes así como la planificación de obras de su ejecución.

3.2.1 CUANTIFICACION DE COSTOS:

3.2.1. A. EQUIPAMIENTO CULTURAL:

Se establece una unidad edificatoria con esta premisa a rehabilitar y ampliar con carácter de equipamiento cultural: REHABILITACION Y AMPLIACION DEL ANTIGUO HOSPITAL para dedicarlo a MUSEO DE PINTORES DEL BIDASOA.

Se toman como valores de partida únicamente las necesarias actuaciones para su posterior adecuación de rehabilitación del edificio existente y de nueva construcción en su futura ampliación, ya que no es necesaria la adquisición de terrenos que son de titularidad municipal.

-Rehabilitación edificio existente	1.200 m2 x	1.700	€/m2 = 2.040.000 €
-Ampliación permitida complementaria	1.200 m2 x	1.600	€/m2 = 1.920.000 €

TOTAL EQUIPAMIENTO CULTURAL (PEM): **3.960.000 €**

DOTACIONAL EDIFICIO MUSEO PINTORES

TOTAL PEM	3.960.000,00 €
BB+GI	752.400,00 €
TOTAL CONTRATA	4.712.400,00 €
IVA 16%	753.984,00 €
TOTAL =	5.466.384,00 €

REDACCION DE PROYECTOS

HONORARIOS	396.000,00 €
HONORARIOS +IVA	459.360,00 €

5.925.744,00 €

TOTAL

3.2.1. B. APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS:

Se establecen tres aparcamientos en el ámbito, con los costes reflejados en anejo correspondiente, y resumidos en el listado adjunto. En el mismo se reflejan los costos de ejecución por contrata + IVA, incluyendo los estudios de seguridad y salud necesarios:

	1. AMBITO JUNCAL	2. AMBITO URANZU	3. AMBITO HOSPITAL
	2 PLANTAS	2 PLANTAS	1 PLANTA
	<u>VALORACION</u>	<u>VALORACION</u>	<u>VALORACION</u>
DEMOLICIONES	5.400,00 €	10.000,00 €	12.200,00 €
ACCESOS PROVISIONALES	9.000,00 €	12.000,00 €	36.000,00 €
MOVIMIENTOS DE TIERRAS	196.000,00 €	268.000,00 €	305.000,00 €
CIMENTACION MUROS	26.535,00 €	38.430,00 €	62.220,00 €
CIMENTACION PILARES	15.000,00 €	27.000,00 €	33.000,00 €
SOLERA	87.500,00 €	154.000,00 €	213.500,00 €
ANCLAJES Y APUNTALAMIENTOS	38.400,00 €	126.300,00 €	61.800,00 €
MUROS CONTENCIÓN	180.000,00 €	378.000,00 €	459.000,00 €
ESTRUCTURA	236.292,00 €	427.770,00 €	295.850,00 €
ALBAÑILERIA / REVESTIMIENTOS / PINTURA / VARIOS	137.500,00 €	242.000,00 €	167.750,00 €
INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	2.500,00 €	4.400,00 €	3.050,00 €
INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	25.000,00 €	44.000,00 €	30.500,00 €
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	22.500,00 €	39.600,00 €	27.450,00 €
INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	15.000,00 €	26.400,00 €	18.300,00 €
INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN	40.500,00 €	135.000,00 €	91.500,00 €
INSTALACIÓN DE ASCENSOR- ACCESOS	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €
SEGURIDAD Y SALUD	26.900,00 €	35.060,00 €	43.600,00 €
EDIFICACION		40.000,00 €	40.000,00 €
CONTROL DE CALIDAD	13.450,00 €	17.350,00 €	21.800,00 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.167.477,00 €	2.115.310,00 €	2.012.520,00 €
% Gastos generales	151.772,01 €	274.990,30 €	261.627,60 €
% Beneficio industrial	70.048,62 €	126.918,60 €	120.751,20 €
SUMA DE G.G. y B.I.	221.820,63 €	401.908,90 €	382.378,80 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	1.389.297,63 €	2.517.218,90 €	2.394.898,80 €
16,00 % IVA.	222.287,62 €	402.755,02 €	383.183,81 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL IVA INCLUIDO	1.611.585,25 €	2.919.973,92 €	2.778.082,61 €
REDACCION PROYECTO	81.723,39 €	148.071,70 €	140.876,40 €
REDACCION + IVA	94.799,13 €	171.763,17 €	163.416,62 €
TOTAL PROYECTO + OBRA CON IVA	1.706.384,38 €	3.091.737,10 €	2.941.499,23 €
TOTAL PROYECTOS + OBRAS CON			7.739.620,71 €

IVA

Estos aparcamientos subterráneos se construirán en régimen de concesión.

3.3. ACTUACIONES EN EL PATRIMONIO.

3.3.1. CUANTIFICACION DE COSTOS DE RESTAURACION DE MONUMENTOS HISTORICOS.

Mantenimiento y puesta en valor de las murallas existentes en plaza del Juncal.

- Mantenimiento de Muralla y reurbanización próxima 174.000 euros.

- Iluminación y actuaciones especiales. 146.000 euros.

Total 1º cuatrienio 320.000 euros.

Mantenimiento y puesta en valor de la Fuente de Santa Elena.

- Mantenimiento de Cubierta y fachadas 160.000 euros.

- Iluminación y actuaciones especiales. 138.000 euros.

Total 2º cuatrienio 298.000 euros.

TOTAL ACTUACIONES PATRIMONIO: 618.000 EUROS

3.4. ACTUACIONES DE REHABILITACION RESIDENCIAL.

3.4.1. CUANTIFICACION DE COSTOS.

A. SITUACION DEL PARQUE RESIDENCIAL EN CUANTO A NIVELES DE INTERVENCIÓN.

Se desglosa en anejo II de intervenciones residenciales.

TOTAL ACTUACIONES REHABILITACION RESIDENCIAL: **21.090.062,25 €**

Las subvenciones a la iniciativa privada, tanto en viviendas como en locales, ya en forma de subsidiación de puntos de interés, ya en forma de subvenciones directas, (las que valoramos en el presente estudio) se adecuarán tanto a la Normativa Sectorial del Gobierno Vasco como a las ayudas específicas que destine a tal fin el propio Ayuntamiento en sus presupuestos. Su gestión se realizará a través de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación IRUNVI. Las actuaciones destinadas a la restauración de monumentos se distribuyen entre los distintos agentes financieros de la forma que se detalla en la hoja resumen.

	NIVEL I	NIVEL II	NIVEL III	NIVEL IV	TOTALES
PEM	552.001,00 €	3.280.000,60 €	4.320.000,00 €	5.628.750,00 €	13.781.017,85 €
BI+GG	104.880,19 €	623.200,11 €	820.800,00 €	1.069.462,50 €	2.618.393,39 €
TOTAL OBRA	656.881,19 €	3.903.200,71 €	5.140.800,00 €	6.698.212,50 €	16.399.411,24 €
IVA16% TECNICOS +LICENCIAS 15%	105.100,99 €	624.512,11 €	822.528,00 €	1.071.714,00 €	
	82.800,15 €	492.000,09 €	648.000,00 €	844.312,50 €	
TOTAL INVERSION NIVELES	844.782,33 €	5.019.712,92 €	6.611.328,00 €	8.614.239,00 €	21.090.062,25 €

4. DISTRIBUCIÓN FINANCIERA POR ORGANISMOS:

De acuerdo con el Art. 10ª de la Orden de 2 de mayo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas, la colaboración del Gobierno Vasco en obras de urbanización no podrá ser superior al 75% del presupuesto de ejecución por contrata, con las salvedades y limitaciones que establece dicha orden.

**RESUMEN FINANCIACION Y REPARTO DE AGENTES EN ACTUACIONES EN PERCA
IRUN. MARZO 2009**
REPARTO ENTRE AGENTES FINANCIEROS**CONCEPTO: REDACCION DE PROYECTOS DE REURBANIZACION**

AGENTE		1º CUATRIENIO EUROS		2º CUATRIENIO EUROS	INVERSION TOTAL	
TOTAL	%	408.100,95 €	%	291.091,78 €	POR AGENTE	%
GOBIERNO VASCO	50,00%	204.050,48 €	50,00%	145.545,89 €	349.596,37 €	50,00%
AYUNTAMIENTO	25,00%	102.025,24 €	25,00%	72.772,95 €	174.798,18 €	25,00%
DIPUTACION	25,00%	102.025,24 €	25,00%	72.772,95 €	174.798,18 €	25,00%
OTROS	0,00%	- €	0,00%	- €	- €	0,00%
TOTAL	100,00%	408.100,95 €	100,00%	291.091,78 €	699.192,74 €	100,00%

REPARTO ENTRE AGENTES FINANCIEROS**CONCEPTO: OBRAS DE
REURBANIZACION**

AGENTE		1º CUATRIENIO EUROS		2º CUATRIENIO EUROS	INVERSION TOTAL	
TOTAL	%	6.070.501,69 €	%	3.721.134,80 €	POR AGENTE	%
GOBIERNO VASCO	50,00%	3.035.250,85 €	45,00%	1.674.510,66 €	4.709.761,51 €	48,10%
AYUNTAMIENTO	30,00%	1.821.150,51 €	25,00%	930.283,70 €	2.751.434,21 €	28,10%
DIPUTACION	20,00%	1.214.100,34 €	30,00%	1.116.340,44 €	2.330.440,78 €	23,80%
OTROS	0,00%	- €	0,00%	- €	- €	0,00%
TOTAL	100,00%	6.070.501,69 €	100,00%	3.721.134,80 €	9.791.636,49 €	100,00%

REPARTO ENTRE AGENTES FINANCIEROS**CONCEPTO: ACTUACIONES PRIVADAS PARQUE RESIDENCIAL**

AGENTE		1º CUATRIENIO EUROS		2º CUATRIENIO EUROS	INVERSION TOTAL	
TOTAL(*)	%	8.436.024,90 €	%	12.654.037,35 €	POR AGENTE	%
GOBIERNO VASCO	30,00%	2.530.807,47 €	25,00%	3.163.509,34 €	5.694.316,81 €	27,00%
AYUNTAMIENTO	2,00%	168.720,50 €	5,00%	632.701,87 €	801.422,37 €	3,80%
DIPUTACION	0,00%	- €	0,00%	- €	- €	0,00%
PRIVADOS	68,00%	5.736.496,93 €	70,00%	8.857.826,14 €	14.594.323,08 €	69,20%
TOTAL	100,00%	8.436.024,90 €	100,00%	12.654.037,35 €	21.090.062,25 €	100,00%

(*)LOS GASTOS INCLUYEN REDACCION DE PROYECTOS, LICENCIAS, CONTRATA E IVAS)

REPARTO ENTRE AGENTES FINANCIEROS						
<u>EQUIPAMIENTO DOTACIONAL</u>						
CONCEPTO:	<u>.MUSEO</u>					
AGENTE	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO		INVERSION	
		EUROS		EUROS	TOTAL	
TOTAL(*)	%	2.962.872,00 €	%	2.962.872,00 €	POR AGENTE	%
GOBIERNO VASCO	45,00%	1.333.292,40 €	35,00%	1.037.005,20 €	2.370.297,60 €	40,00%
AYUNTAMIENTO	25,00%	740.718,00 €	45,00%	1.333.292,40 €	2.074.010,40 €	35,00%
DIPUTACION	30,00%	888.861,60 €	20,00%	592.574,40 €	1.481.436,00 €	25,00%
PRIVADA	0,00%	- €	0,00%	- €	- €	0,00%
TOTAL	100,00%	2.962.872,00 €	100,00%	2.962.872,00 €	5.925.744,00 €	100,00%

(*LOS GASTOS INCLUYEN REDACCION DE PROYECTOS, LICENCIAS, CONTRATA E IVA.)

REPARTO ENTRE AGENTES FINANCIEROS						
<u>EQUIPAMIENTO DOTACIONAL(APARCAMIENTOS)</u>						
CONCEPTO:						
AGENTE	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO		INVERSION	
		EUROS		EUROS	TOTAL	
TOTAL	%	6.033.236,33 €	%	1.706.384,38 €	POR AGENTE	%
GOBIERNO VASCO	0,00%	- €	0,00%	- €	- €	0,00%
AYUNTAMIENTO	20,00%	1.206.647,27 €	30,00%	511.915,31 €	1.718.562,58 €	22,20%
DIPUTACION	0,00%	- €	0,00%	- €	- €	0,00%
PRIVADA	80,00%	4.826.589,06 €	70,00%	1.194.469,07 €	6.021.058,13 €	77,80%
TOTAL	100,00%	6.033.236,33 €	100,00%	1.706.384,38 €	7.739.620,71 €	100,00%

REPARTO ENTRE AGENTES FINANCIEROS						
<u>ACTUACIONES ELEMENTOS</u>						
CONCEPTO:	<u>HISTORICOS</u>					
AGENTE	1º CUATRIENIO		2º CUATRIENIO		INVERSION	
		EUROS		EUROS	TOTAL	
TOTAL	%	320.000,00 €	%	298.000,00 €	POR AGENTE	%
GOBIERNO VASCO	30,00%	96.000,00 €	30,00%	89.400,00 €	185.400,00 €	30,00%
AYUNTAMIENTO	20,00%	64.000,00 €	20,00%	59.600,00 €	123.600,00 €	20,00%
DIPUTACION	50,00%	160.000,00 €	50,00%	149.000,00 €	309.000,00 €	50,00%
OTROS	0,00%	- €	0,00%	- €	- €	0,00%
TOTAL	100,00%	320.000,00 €	100,00%	298.000,00 €	618.000,00 €	100,00%

(*) Se establece una media de inversión del orden del 30% sobre el monto de la obra en base a los criterios manejados por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en el momento de la redacción del presente plan, que van desde un 15% a un 45 % en función del tipo de obra y de los ingresos ponderados de los solicitantes.

5. CALCULO DEL VALOR URBANISTICO DEL SUELO.

El decreto 317/202 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio edificado, establece en su art. 14: **Determinaciones de Gestión y del estudio económico financiero**, los siguientes puntos:

1. h. Definición del valor urbanístico del suelo y, en su caso, de las construcciones a efectos de toda clase de tributos, de conformidad con la legislación vigente teniendo en cuenta los aprovechamientos y las limitaciones de todo tipo impuestos por el Plan especial.

Para determinar la definición de valor urbanístico del suelo debemos remitirnos a la Ley 9/1989 de valoración del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco –vigente hasta 20 de septiembre del 2006 - en la que se define dicho valor , y establece :

CAPÍTULO III. VALOR URBANÍSTICO.

Artículo 15.

Se tasarán con arreglo al valor urbanístico los terrenos clasificados como suelo urbano, urbanizable programado por Plan General o Programa de Actuación Urbanística, así como apto para urbanizar por Normas Subsidiarias.

Artículo 16.

- 1. El valor urbanístico se determinará en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos según su clasificación y calificación urbanística.*
- 2. La cuantificación económica del valor urbanístico relativo a dicho aprovechamiento se realizará de acuerdo a las reglas que se pormenorizan en la Sección Tercera de este Capítulo.*

SECCIÓN II. APROVECHAMIENTOS EVALUABLES.

Artículo 17.

- 1. El valor urbanístico sólo podrá referirse a los aprovechamientos otorgados por el planeamiento vigente.*
- 2. En ningún caso, fuera de lo dispuesto en el Capítulo IV de esta ley, podrá autorizarse la consideración de aprovechamientos superiores o inferiores, anteriores o posteriores, a los referidos en el apartado anterior.*

Artículo 18.

El aprovechamiento para la determinación del valor urbanístico será:

- a. En el suelo urbano incluido en polígono o unidad de actuación urbanística, el aprovechamiento medio del polígono o unidad de actuación.*
- b. En el suelo urbano no incluido en polígono o unidad de actuación urbanística, el correspondiente a su calificación urbanística.*
- c. En el suelo urbanizable programado por Plan General o Programa de Actuación Urbanística, o apto para urbanizar por Norma Subsidiaria, el 90% del aprovechamiento medio del sector, una vez deducido, en su caso, el exceso sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable.*

Artículo 19.

A los únicos efectos de la determinación del valor urbanístico, el aprovechamiento de los terrenos destinados a sistemas generales será:

- a. En el suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas: el acordado en el planeamiento urbanístico, o subsidiariamente el 0,2 metros cuadrados de superficie construida o de techo de uso residencial por cada metro cuadrado de suelo.*

b. En el suelo urbano incluido en polígonos o unidades de actuación urbanística, delimitados por el planeamiento o definidos con posterioridad al mismo, el aprovechamiento medio del polígono o unidad de actuación.

c. En el suelo incluido en sectores de planeamiento parcial, el aprovechamiento medio o tipo del sector al que se adscriban.

Artículo 20.

En los supuestos de terrenos en suelo urbano que deban ejecutarse mediante actuación aislada, en que la calificación urbanística hubiere asignado una edificabilidad bruta, inferior a 0,2 metros cuadrados de superficie construida o techo de uso residencial por cada metro cuadrado de suelo, y se procediese a la expropiación, se le reconocerá un aprovechamiento equivalente a dicho mínimo a los efectos de la determinación de su valor urbanístico.

Artículo 21.

En ausencia de planeamiento, el aprovechamiento de suelo urbano consolidado por la urbanización o edificación, será de un metro cuadrado de superficie construida o de techo de uso residencial por cada metro cuadrado de suelo en caso de solares, y de 0,2 metros cuadrados de superficie construida o de techo de uso residencial por cada metro cuadrado de suelo en caso de terrenos sin urbanizar.

SECCIÓN III. ESTIMACIÓN DEL VALOR URBANÍSTICO.

Artículo 22.

1. El valor urbanístico de un terreno en relación a su aprovechamiento base determinado según lo dispuesto en el artículo 18, se fijará tomando como referencia el valor catastral establecido a efectos fiscales.

2. Será condición necesaria para la aplicación del valor catastral:

a. Que las condiciones de aprovechamiento consideradas para la determinación del mismo correspondan a las del aprovechamiento urbanístico vigente en el momento de fijarse la valoración, a cuyo efecto se solicitará certificación de estos extremos de la Diputación Foral del Territorio Histórico correspondiente.

b. Que desde la fecha de la valoración fiscal no hubiese transcurrido el plazo de ocho años.

Artículo 23.

En caso de no ser aplicable la estimación fiscal anteriormente expuesta, por no concurrir todos los requisitos necesarios, **el valor urbanístico se determinará en su componente de cuantificación económica del aprovechamiento, de acuerdo a los criterios de tasación y normas técnicas contenidos en la normativa fiscal vigente sobre valoraciones catastrales en cada uno de los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma.**

Artículo 24.

1. En todo caso, al valor obtenido según los artículos anteriores se le deducirá el valor económico de los deberes insatisfechos, si el propietario no hubiera materializado total o parcialmente las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos, así como los costes de la urbanización, y no hubiera sido ello tenido en cuenta en la estimación del aprovechamiento o del valor fiscal.

2. A tal efecto, si se tratase de solares o de terrenos no plenamente urbanizados, ubicados en suelo urbano, y no hubieran cumplido sus propietarios las obligaciones de cesión obligatorias y gratuitas de terrenos y costos de urbanización, se le descontará el valor urbanístico del aprovechamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como, en su caso, los gastos de urbanización.

Por todo lo expuesto, para calcular el valor urbanístico del suelo se utiliza la fórmula determinada en el Decreto foral 6/1999 de 26 de enero por el que se aprueba el

procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado de los bienes de naturaleza urbana de Gipuzkoa, que para las diferentes características de suelo define su formulación y valores.

Artículo 1. Valor básico de repercusión.

1. A los efectos de la fijación del valor del suelo se tendrá en cuenta el valor básico de repercusión del suelo, entendiendo por tal el valor del suelo por metro cuadrado edificado o edificable de cada uso determinado para cada zona o subzona catastral.

2. Para la obtención del valor básico de repercusión se aplicará el método residual a partir de los valores de mercado de nueva planta que se obtengan de los estudios del mercado inmobiliario realizados por la Diputación Foral y según la siguiente fórmula:

$$VRS = (VM/1,38) - CC$$

Siendo:

VRS: El valor básico de repercusión para cada uso.

VM: El valor de mercado obtenido del estudio de mercado.

1,38: Constante que pondera los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria.

CC: El coste de la construcción.

Artículo 2. Costes de construcción.

1. A los efectos del cálculo del valor de la construcción, el coste de construcción (CC) de los locales estará en función del uso, clase y tipo de la edificación donde esté ubicado el local.

2. En las edificaciones de uso residencial, comercial y de oficinas, el coste de construcción de los locales será diferente en función del destino de los mismos y de la situación de las edificaciones en el municipio.

Artículo 3. Coeficientes correctores del valor del suelo.

Como consecuencia de las particularidades del mercado del suelo, que lo hace específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplican, cuando proceda, los siguientes coeficientes correctores a los valores básicos de repercusión del suelo:

1..

2.º Tratándose de solares vacantes y terrenos en suelo urbano, los coeficientes correctores aplicables serán los siguientes:

CU = 0,90, en general.

CU = 0,50, en terrenos sin la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior o sin equidistribución de beneficios y cargas, siendo de obligado cumplimiento, solares inedificables temporalmente y parcelas de industria única a las que hace referencia este Decreto Foral.

Artículo 4. Valor del suelo de parcelas pendientes de expropiación y de sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local.

1. El valor del suelo de las parcelas pendientes de expropiación, de sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local, se obtiene por aplicación del valor básico de repercusión del suelo, teniendo en cuenta el uso predominante de la zona donde esté situada la parcela, al aprovechamiento evaluable de la parcela (AD) en metros cuadrados edificables.

Al valor básico de repercusión del suelo le será de aplicación un coeficiente corrector (CU o CB) en función de la situación urbanística de la parcela.

2. El valor del suelo en estos casos se obtendrá de acuerdo con la siguiente fórmula:

En caso de parcelas en suelo urbano:

$$VS = VRS \times CU \times AD$$

3. El aprovechamiento urbanístico evaluable será el fijado en el planeamiento urbanístico.

4. En defecto de planeamiento o si éste no atribuye aprovechamiento lucrativo alguno, el aprovechamiento evaluable que se considerará será el de 0,2 metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

5. En sistemas generales y dotaciones públicas de carácter local existentes y consolidados, a los solos efectos de su valoración, el aprovechamiento evaluable que se considerará será el de 0,2 metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de suelo.

Por lo que se establece para casos de expropiación de parcelas para sistemas locales, caso de Pedro de Irizar:

$$VS = VRS \times CU \times AD ;$$

Siendo:

- VRS= Valor de repercusión del suelo que toma los valores de VRR, VRC o VRI en función de que tome el valor de residencial, comercial industrial.

Para la Calle Pedro de Irizar en el Municipio Irun: Zona "201", Subzona "W", las ponencias establece un VRR de 556,01 euros/m².

- Cu= coeficiente corrector según art. 19 del decreto de valoraciones. = 0,9

Ad= aprovechamiento urbanístico evaluable de la parcela pendiente de expropiar con carácter local. El Decreto asigna para estos casos una edificabilidad de 0,2 m²/m².

$$\text{Con lo que: } Vs = 556,01 \text{ euros/m}^2 \times 0,9 \times 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 100,08 \text{ euros/m}^2$$

Dada la casuística existente en el ámbito, no es posible, de manera efectiva establecer un valor urbanístico de las edificaciones, por lo que la edificabilidad de cada caso deberá ser determinado de manera particular.

6. ACTUACIONES PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO:

El presente Plan Especial establece una unidad a expropiar para obtener el suelo para sistema local, se proponen acuerdos con los propietarios del ámbito de expropiación, o en su defecto la formalización de la intervención expropiatoria necesaria. Con el valor urbanístico obtenido para la obtención de sistemas locales se obtiene que:

- PARCELA 1: Calle Pedro Irizar, SL-15 que según informe municipal se corresponde con un resto de finca matriz (2.244,61 m²s Finca. 3.971, Tomo 125, Libro 81) que comprende la totalidad de dicha vía, sin que conste ni su cesión, ni su expropiación. Con una superficie a obtener de 751,00 m² se obtiene un valor de **75.700,80 €.**

TOTAL ACTUACIONES OBTENCIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES	75.700,80 €.
---	---------------------

7. BASES PARA LA ORDENANZA MUNICIPAL DE AYUDAS.

Se considera de vital importancia para el buen desarrollo del plan especial, la conservación y el mantenimiento de las edificaciones particulares, situadas en el área delimitada por el mismo. El buen estado de conservación contribuye al mantenimiento del Casco Histórico, como un centro de relación y representación del municipio.

Con el fin de impulsar las intervenciones de rehabilitación en las edificaciones, realizadas por los particulares, el Ayuntamiento, a través de su Sociedad Urbanística IRUNVI, determina las bases por las que se regula la concesión de ayudas para la rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado, situado en el ámbito del PERCA.

Estas ayudas se sumaran a las ayudas decretadas por el departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. El régimen de ayudas será de aplicación exclusivamente para intervenciones en edificios destinados a vivienda, de acuerdo con los criterios del decreto 317/2002 de Gobierno Vasco y la Orden 30 de diciembre de 2002 sobre medidas financieras para obras de rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado. Se deberá exigir una antigüedad del edificio superior a 25 años.

Los beneficiarios podrán ser en función de la partida que pueda reservarse:

- Comunidades de vecinos para arreglos de fachada y cubierta.
- Titulares de locales comerciales cuyas obras afecten a la fachada del local.
- Particulares según criterios de Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

Las ayudas económicas, en función de la Normativa vigente para la adjudicación de las mismas, serán de los siguientes tipos:

- Subvenciones a fondo perdido. Con un máximo del 10% y un límite de de 3.000 euros.
- Prestamos a bajo interés.
- Personal
- Hipotecario.
- Bonificaciones en las tasas municipales de obras. Según Ordenanza Fiscal que pudiera llegar hasta un 95% de la cantidad a abonar.

Estas ayudas económicas deberán ser compatibles con cualesquiera otras ayudas, tanto municipales como de otros organismos.

La documentación que a presentar deberían justificar los puntos siguientes:

1. Antigüedad del inmueble mediante documento de carácter oficial: de compraventa, o emitido por técnico competente, etc.
2. Descripción del tipo de actuación a realizar mediante proyecto técnico que recoja descripción escrita y gráfica de las intervenciones, presupuesto descompuesto,

planning de obras, y firmados todos por técnico director, empresa adjudicataria y promotor de la obras.

3. Acta de comunidad en su caso, aprobando las obras y justificando la facultad del administrador o presidente para representar a la comunidad y cobrar la ayuda correspondiente.

Irun, febrero de 2009.

El Arquitecto

El Arquitecto

Fdo. Lorenzo Goicoechea

Fdo. Gorka Arregi Gaztañaga

El Arquitecto

El Arquitecto

Fdo. Mari Carmen Paniagua

Fdo. Oihana Santolaria del Campo